

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV KVARNHOLMEN, ETAPP 4 – SÖDRA KVARNHOLMEN

Tidigare ”avtal rörande planläggning och exploatering av Kvarnholmen” (ramavtalet) avser hela programområdet för Kvarnholmen, Hästholmssundet och Östra Gäddviken. Ramavtalet ska successivt ersättas av exploateringsavtal för respektive detaljplan. Detta avtal ersätter ramavtalet i de delar som planläggs enligt bilaga 1.

§ 1 PARTER

Detta avtal har träffats mellan

1. Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen,
 - och
 2. Holmenkvarnen 1 AB (556710-3451),
 3. Holmenkvarnen 5 AB (556710-2388) samt
 4. Holmenkvarnen 8 AB (556708-8728)
- varav 2-4 gemensamt benämns Exploatören nedan.

Bolagen listade under punkterna 2-4 ovan är ägare av följande fastigheter

- Sicklaön 38:1 (Holmenkvarnen 5 AB)
- Sicklaön 37:43 (Holmenkvarnen 8 AB)
- Sicklaön 37:40 (Holmenkvarnen 1 AB)

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser del av fastigheterna Sicklaön 38:1, Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:43 på Kvarnholmen. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Södra Kvarnholmen, Kvarnholmen Etapp 4, i Nacka kommun, daterad februari 2013, (reviderat februari 2015), se Bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med planbestämmelser (övriga planhandlingar ingår också som bilaga men biläggs inte avtalet).
- Bilaga 2 Karta över mark- och vattenöverlåtelse.
- Bilaga 3 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
- Bilaga 3.1 PM gällande reparationsförslag för Piren och Oceankajen vid Kvarnholmen.
- Bilaga 3.2 Anslutning utanför planområdet till Kvarnholmsvägen.

- Bilaga 3.3 Etappindelning
Bilaga 4 Projektering och produktion – exploatörens förutsättningar.
- Bilaga 5 Gestaltningprogram.
- Bilaga 6 Skydd av vegetation.
- Bilaga 7 Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän platsmark, vattenområde samt kvartersmark för service- och föreningsverksamhet (N-område) och tekniska anläggningar (E-område).
- Bilaga 8 Servitutsavtal - överenskommelse om fastighetsreglering hiss, gångbro och kajpromenad.
- Bilaga 9 Servitutsavtal - överenskommelse om fastighetsreglering x-områden
- Bilaga 10 Servitutsavtal rörande vägar utanför planområdet.
- Bilaga 11 Servitutsavtal- överenskommelse om fastighetsreglering byggnadskonstruktioner
- Bilaga 12 Servitutsavtal dräneringsledningar och dagvattenledningar
- Bilaga 13 Stompunkter inom området.
- Bilaga 14 Riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet.
- Bilaga 15 Föreläggande från Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden om sanering.

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

3.1 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för Kommunens undertecknande av detta avtal.

3.2 GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte detaljplan enligt § 2 antas senast den 30 december 2015 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med de som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta denna detaljplan.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter utan ersättning, genom Holmenkvarnen 5 AB, till kommunen de delar av fastigheten Sicklaön 38:1 som enligt Bilaga 2 är gul- och grönmarkerade, och skall utgöra allmän platsmark, vattenområde samt kvartersmark för service- och föreningsverksamhet (N-område) och tekniska anläggningar (E-område).

Marköverlåtelse mellan Holmenkvarnen 5 AB och kommunen regleras i separat avtal, Bilaga 7, "Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän platsmark, vattenområde samt kvartersmark för service- och föreningsverksamhet (N-område) och tekniska anläggningar (E-område)".

Mark som överlåts skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart i samråd med tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Nacka kommun, med hänsyn till planerad användning.

§ 5 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 och servitutsupplåtelse enligt § 6. Exploatören svarar för samtliga med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande förenade förrätningskostnader.

Exploatören bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

§ 6 SERVITUT

Avtal har slutits gällande upplåtelse av servitut i fastigheterna Sicklaön 37:40, 38:1 och 38:2 till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 37:11 avseende allmänhetens rätt nyttja väg för fordons-, gång- och cykeltrafik mellan kommunens fastighet och Kvarnholmens norra del.

Exploatören ska bygga provisorisk tillfartsväg (inklusive gång och cykelbana) mellan plangräns och Kvarnholmsvägen samt anslutning till Finnbergstunnel enligt ritning "Förslag till anslutning Kvarnholmsvägen – Sillkajen" daterad 2011-12-13, se Bilaga 3.2. Även nya provisoriska busshållplatser på Kvarnholmsvägen och gång- och cykelbana anordnas i enlighet med denna ritning. Dessutom ska den s.k. Pipelinepromenaden anslutas till Kvarnholmsvägen. För att säkerställa allmänhetens rätt till väg för fordon-, gång- och cykeltrafik mellan kommunens fastighet och plangräns träffar kommunen och Exploatörens bolag; Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 8 AB, servitutsavtal, "Servitutsavtal rörande vägar utanför planområdet", se Bilaga 10.

Kommunen och Holmenkvarnen 5 AB träffar "Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering" i överensstämmelse med avtal i Bilaga 8, 9 och 11 för följande rättigheter:

1 Infästning i fasad och grundkonstruktion. Bilaga 8.

Hiss, gångbro, torg och kajpromenad kommer delvis att behöva förankras i intilliggande byggnader på kvartersmark. Servitutsavtalet för dessa ändamål ska kompletteras med ritningar då bygghandlingar är upprättade.

2 Gångbana (avser område som markerats med x1 och x2 på plankartan). Bilaga 9.

3 Bibehållande av gatuanläggning. Bilaga 11

Om officialservitut inte kan träffas för dessa ändamål ska parterna istället träffa avtalsservitut med samma ändamål och omfattning.

Dragstags bakåtförankring av kajer m.m. skall säkras med servitut i de berörda fastigheterna. Berörda fastigheter bestäms i samband med detaljprojektering.

Servitutsavtal för förankring av båtbygggor ska träffas då bygghandlingar är upprättade.

Kommunen upplåter utan ersättning servitut för dräneringsledningar och dagvattenledningar som förläggs på kommunal mark. Bilaga 12. Enskilda anläggningar på allmän platsmark ska i första hand undvikas men kan bli aktuellt till följd av områdets stadsmässiga karaktär. Vilka områden som ska upplåtas med servitut kommer att framgå efter detaljprojektering.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Allmänt

Till grund för utformningen av allmänna anläggningar ligger Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, se Bilaga 3.

Där inget annat anges projekterar, utför och bekostar Exploatören de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf, omfattningsbeskrivning och gestaltungsprogrammet i Bilaga 5.

Fram till dess allmänna anläggningar, utförda enligt stycket ovan, överlämnas till kommunen är Exploatören gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till detaljplanen hörande allmänna anläggningar och områden som i detaljplanen utgör allmän plats.

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande Bilaga 4 ”Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar”.

Krävs anpassningar av anläggningar utanför detaljplanområdet men inom programområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

Exploatören är medveten om den utbyggnad av ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum som pågår (Kvarnholmsförbindelsen) och att det kommer att krävas särskilda insatser i form av samordning med broentreprenören. Exploatören äger inte rätt till någon ersättning som följd av sådan samordning. Dock äger exploatören rätt till ersättning för tillhandahållna el och vatten för kommunens (kommunens entreprenörers) behov i enlighet med exploateringsavtal för Kvarnholmsförbindelsen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta.

I miljökonsekvensbeskrivningen samt i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Exploatören förbinder sig att följa arbetsmiljölagen med tillhörande förordningar och föreskrifter. I enlighet med 3 kap.7 c § arbetsmiljölagen avtalas att Exploatören ska ha det arbetsmiljöansvar, som avses i 3 kap. 6 § arbetsmiljölagen och i de anslutande föreskrifterna, för de arbeten som utförs.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 6

Relationshandlingar ska upprättas och levereras på det sätt som anges i Nacka kommuns Teknisk Handbok .

Utförda konstruktionsanläggningar skall införas i förvaltningssystemet BaTMan.

Vid motstridiga uppgifter gäller texten i denna paragraf före hänvisade bilagor.

§ 8 FÖRSKOLOR

Exploatören ska efter samråd med kommunen projektera, bygga och upplåta förskola på 4 avdelningar i den nordöstra bebyggelsen.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK OCH VATTENOMRÅDE

Byggnader och anläggningar på kvartersmark och vattenområde utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet (Bilaga 5). För Piren och Océankajen med tillhörande landområde gäller att dessa skall iordningsställas i huvudsak enlighet med gestaltningsprogrammet och omfattningsbeskrivning. Även Soldäcket skall uppföras i enlighet med gestaltningsprogram 18trycket från gatukroppen. Framtida arbeten i gatumarken ska kunna utföras utan att hänsyn måste tas till t ex för dålig hållfasthet i källarväggar. Se servitut bilaga 11.

I miljökonsekvensbeskrivningen samt i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Alla golvbrunnar i garageutrymme skall kopplas till oljeavskiljare.

Följande gäller för med planbestämmelsen b betecknade bebyggelsekvarter inom detaljplanen, bilaga 1:

Bostadsbebyggelse och förskola ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder/förskola samt mellan väggar mot berget eller jord och bostäder/förskola. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation. Bottenplatta och väggar mot berg eller jord ska utföras som diffusionstäta konstruktioner upp till markytan. Hisschakt ska ventileras separat i hus M5, M6, N5, N6, L4 α , L5 och L7. Borrning får ej ske under

grundläggningsnivåer för bottenplattor för M5, M6, N5 och N6 (annat än för avhjälpande åtgärder enligt 10 kap. MB, undersökningar och saneringsåtgärder).

Följande gäller för med planbestämmelsen c betecknade bebyggelsekvarter inom detaljplanen, bilaga 1:

Hus ska utföras som diffusionstäta- och vattentäta konstruktioner upp till markplan. Hisschakt ska ventileras separat i hus M5, M6, N5, N6, L4, L5 och L7.

§ 10 SANERING

Sanering ska ske enligt föreläggande från Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden, Bilaga 15

§ 11 VÄGUTBYGGNAD UTANFÖR PLANOMRÅDET

All transport till och från den nedre kajbebyggelsen skall ske efter Södra vägens anslutning till Kvarnholmsvägen, se Bilaga 3.2. Exploatören bygger ut och ansvarar för att denna anslutning hålls säker och öppen från första inflyttning tills att den permanenta trafiklösningen med områdets tillfart är utbyggd.

Exploatören är ansvarig för och bekostar de åtgärder som krävs för att vägen är säker, farbar och belyst för alla trafikslag. Räddningstjänstens fordon ska alltid kunna nå området.

§12 SMÅBÅTSHAMN

Exploatören skall iordningsställa kaj för småbåtshamn i enlighet med omfattningsbeskrivning och gestaltningsprogram. Kajen samt vattnet utanför (Bilaga 2) skall överlämnas till kommunen utan ersättning. Kommunen skall upplåta vattenområdet för småbåtshamn till Exploatören eller av honom anlita verksamhetsutövare genom arrende. Arrendets storlek skall vara 1 krona per år och löpa i 25 år. Arrendets varaktighet förutsätter att båtplatser endast upplåts till boende på Kvarnholmen eller personer som innehar giltig parkeringsplats på Kvarnholmen.

§13 UTBYGGNAD I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET

Direkt väster om och i anslutning till planområdet ska utformning av kaj, pumpstation, hamnpark och placering av nätstation ske i samråd mellan exploatören och kommunen. Arbete med utformningen ska påbörjas omgående. Byggnationen av dessa tekniska anläggningar och denna del av kajen kommer att ske i ett inledande skede av utbyggnaden av detaljplaneområdet. Exploatören är medveten om att särskilda tillstånd kan behövas och ska ansöka om dessa.

§ 14 ERSÄTTNING FÖR ADMINISTRATION

Exploatören ersätter kommunen för kommunens eller kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (t.ex. granskning, besiktning, kontroll, uppföljning av avtalsvillkor). Kommunen skall samråda med Exploatören vid upphandling av konsulter.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot månadsvis redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster. Timpriserna är exklusive moms. Ingen moms utgår på kommunens administrativa arbete. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ansvarar för att Exploatören erhåller en prognos för kommunens kostnader baserat på aktuellt projektläge.

Ersättningen betalas efter kvartalsvis fakturering från kommunen.

Myndighetsutövning debiteras separat enligt taxa.

§ 15 UTBYGGNADSORDNING

Kraven på förbindelse till planområdet enligt §§ 6 och 7 utgör förutsättning för kommunens övertagande av allmänna anläggningar enligt detta avtal.

Ett etappvis överlämnande kan ske enligt bilaga 3.3 givet att förutsättningar för detta enligt detta avtal är uppfyllda.

§ 16 FINANSIERING - ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Som bidrag till den övergripande trafikinfrastruktur som krävs till området, erlägger Exploatören en ersättning till kommunen.

Ersättningen utgörs av sjuhundrafemton (715) kr/m² BTA för 72 800 m² nybyggnation. Ersättningen ska justeras med KPI från juli 2006 fram till betalningsdagen.

Ersättningen betalas då detaljplanen för etapp 4 vinner laga kraft.

§ 17 VA-AVGIFTER

Anläggningsavgift

Exploatören bygger ut och bekostar all VA-utbyggnad som behövs enligt vad som framgår av § 7. Kommunen måste dock enligt gällande lag debitera anläggningsavgift. Exploatören skall därför erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa. Exploatören har därefter rätt att fakturera kommunen motsvarande belopp.

Brukningsavgift

Storlek på brukningsavgiften för detaljplaneområdet skall fortsättningsvis beräknas enligt kommunens taxa och inte enligt tidigare avtal. Taxan gäller från det att förbindelsepunkt till respektive fastighet för vatten är upprättad.

§ 18 GATUKOSTNADER OCH MOMS

Gatukostnader

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som i framtiden kan komma att krävas.

Moms

Den del av kostnaden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska kommunen ersätta Exploatören för. Ersättning kan ske löpande baserat på av kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av kommunen. Alla kostnader som exploatören hävdar utgör gatukostnad skall vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt som kommunen anger.

§ 19 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 20 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen med kompletterande säkerhet enligt separat avtal. Kostnader för genomförande av åtaganden enligt detta avtal uppskattas till ca 300 miljoner kronor.

§ 21 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställandet inom kvartersmark skicka digitala relationshandlingar och lägeskontroller.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta skall kunna uppdateras.

§ 22 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter skall markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 13. Exploatören kan endast bli ersättningskyldig för de punkter som redovisas i denna förteckning.

§ 23 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

§ 24 KONTAKTORGAN

Exploatören skall kontinuerligt samråda med kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringsenheten. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 25 ÖVRIGT

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller ABT 06 för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

§ 26 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av SEXTIOMILJONER kronor i penningvärde 2015-03-03, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

”Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad (”Exploateringsavtalet”) Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.”

Vid överlåtelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåten ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Området, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

Om överlåtelse sker ska Bolaget snarast efter det att överlåten skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtenhandling.

§ 27 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Kommunen kommer inte att motsätta sig en överlåtelse av detta avtal till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB), 131 31 Nacka, org. Nr 556710-5514, JM AB, 169 82 Stockholm, org. Nr 556045-2103 eller Sicklaön Bygg Invest AB, c/o Peab Bostad, Box 808, 169 28 Solna, Org.nr. 556911-5479. Då KUAB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB förvärvat Exploatörens fastigheter inom planområdet, (se bilaga 1) övertar KUAB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB samtliga Exploatörens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Detta avtal får inte för Exploatörens del utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan än Kvarnholmen Utveckling AB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB.

Detta avtal är upprättat i fyra likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Holmenkvarnen 1 AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

..... den

..... den

För Holmenkvarnen 5 AB

För Holmenkvarnen 8 AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....